

マルチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：東京都北区上十条2-28-8 ■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157
■2019年5月号 ■毎月1回発行 ■URL：http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

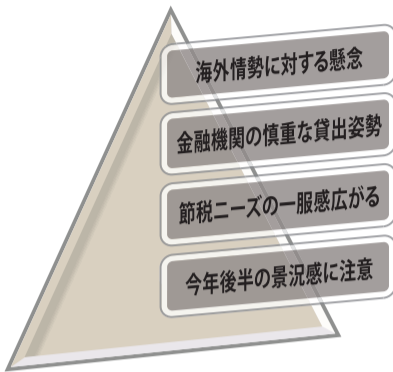
免許番号：東京都知事(15)第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京都宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



元号の改元、新天皇即位、異例の長期休みのゴールデンウィークなど経済波及効果を期待する声が多いものの、今年後半は気が抜けません

九州・沖縄の3地域が判断を引き下げ、一方、関東甲信越、東海、近畿、中国、四国の5地域は判断を据え置いています。住宅投資については、「緩やかに増加している」(北陸地域)、「横ばい圏内で推移している」(関東甲信越地域)、「持ち直し傾向にある」(東海地域)、「持ち直している」(近畿・中国地域)としています。

賃貸経営を取り巻く環境



今年はとくに改元、消費税増税、国政選挙などが重なることもあって不透明感を強めています。そこで、内閣府他の経済指標を紹介して、賃貸市場を取り巻く環境を押さえておきたいと思えます。

経済のグローバル化はとどまるところを知らず、ますます拡大し、国内の景気要因も海外リスクに直面して、マイナスマテリアルとなっています。

内閣府が発表した3月の景気ウォッチャー調査(街角景気)によると、「3月の現状判断DIは、前月差2・7ポイント低下の44・8で、先行き判断DIは、前月差0・3ポイント低下の48・6。このところ回復に弱さが見られる。先行きについては、海外情勢等に対する懸念もある一方、改元や大型連休等への期待がみられる」としています。

令和元年のスタートを切る新緑の5月ですが、足下の経済指標ではやや雲がさす状況となっています。景気に大きく左右されない賃貸経営ですが、景気はいいに越したことはなく、賃貸市場を取り巻く動向には気を揉むところです。

各地でバラツキが見られる資産運用手段としての貸家需要 令和元年のスタートを切る5月、今後の経済見通しに課題

各地でバラツキが見られる資産運用手段としての貸家需要



景気の先行きに弱気の見通しが見られます

金融機関の慎重な貸出態度や節税ニーズの一般感広がる

また、各地域の賃貸住宅の投資傾向を次のように報告しています。「貸家需要は引き続き強いが、地価や建設コストの上昇により、建設適地の取得が難しいケースが出てきている」(名古屋)。「相続税の節税対応や資産運用手段としての需要が一巡したことから、貸家の着工は弱めの動きを続けている」(大阪)。「貸家の着工は、金融機関の慎重な貸出態度の継続や節税ニーズの一般感、建築費の高止まり等を背景に、郊外を中心に引き続き減少している」(北九州)。

一方、帝国データバンクが実施した「2019年度の業績見通しに関する企業の意識調査」の結果によると、2019年度の業績見通しを「増収増益」とする企業は24・8%となり、2018年度見通しから4・5ポイント減少。一方、「減収減益」は同5・1ポイント増加しており、2019年度の業績はやや厳しい見方となっています。このほかにも多くの研究所やシンクタンクが経済レポートを公表していますが、多くは今年後半の景況感に注意が必要と捉えています。賃貸経営の場合、10月の消費税増税にどう対応するかが当面の課題ではないでしょうか。

ニュースフラッシュ

地価公示、全国で全用途平均が4年連続上昇 住宅、オフィス市場の活況で需要が拡大

地価の上昇が全国的に続いています。すでに賃貸経営を始めている場合、土地の価格は直接関係ないのですが、それでもお気になる場所です。

昭和45年の調査開始以来、節目の50回目を迎えた平成31年の地価公示は、全国で全用途平均が4年連続で上昇し、上昇基調を強め、用途別では、住宅地は2年連続、商業地は4年連続で上昇しました。

三大都市圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれもが各圏域で上昇が継続。地方圏については、住宅地が平成4年以来27年ぶりに上昇に転じ、商業地は札幌・仙台・広島・福岡の地方四市を除いた地域でも平成5年から続いた下落から横ばいとなりました。

こうした上昇基調の背景として、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下での交通利便性等に優れた地域を中心に住宅需要、オフィス市場の活況、外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まり等から需要が拡大していることが挙げられます。



30年後の日本について

ジム・ロジャーズと言うアメリカ人をご存知でしょうか？

この方はウォーレン・バフェットやジョージ・ソロスと並んで「世界三大投資家」と称されるほどの著名な投資家です。

つい先日、この投資家がある雑誌に投稿した記事が目にとまり、内容を読みました。「30年後の日本大変なことに」と言うのがその記事のタイトルで、その身を掻い摘んでご紹介すると、日本の国内財政は年々悪化しており、債務残高の累計額は何と900兆円！と天文学的な数字に陥っている、こうした借金は当然私たちの子供達につけて回っていく、そして日本は加速度的に少子高齢化社会へと突入しつつあり、おまけに人口減少や移民受入れ等の根本的解決策も遅々として進まない、こんな国に果たして未来はあるだろうか？ 自分がこの国の10代の若者だったら他国に移住するであろう・・・まあ、ざっとこんなような内容でした。まるでタイタニック号日本丸版ですね。

彼は預言者でも何でもありません。ですのので何をいい加減な事を

言う奴、と一笑に付す事は容易にできます。ただ、投資家と言う仕事は、かなりの先見の明が無ければ、市場という荒波の中で利益を確保して財を成して勝ち残って行く事には出来ません。そう言った意味では、ある程度この投資家の「予言」に耳を傾けて、日本の将来を真剣に考えてみる事はとても大切ではないだろうか？この記事を読んで私はそう思いました。

私は年齢を重ねる毎に、この国の歴史の奥深さ、日本人の持つ秩序や礼儀正しさ、そして勤勉さ、各地で伝統を重んじる信仰深さ、そして自然の美しさ等に増々感銘を受け、この国で生まれ育った事を幸せに、そして誇りに感じるようになりました。

30年続いた平成が終わり、令和という新しい時代になりました。30年後の日本が仮にこの投資家の「予言」通りになってしまったとしたらあまりにも悲しすぎます。そうならないためにも、今私達ができる限りの努力をする、これはこの地で生きる後世の人達に対して、私達に課された当然の義務ではないでしょうか？

代表取締役 吉田